

# МТ-ПРОЕКТ

---

107113, г. Москва, Сокольнический Вал, д. 1 Б, оф. 214,

тел. 8 (499) 269-23-98, e-mail: [mostechproject@mail.ru](mailto:mostechproject@mail.ru)

## Проектирование и согласование.

Наше проектное существует около 10 лет. Костяк специалистов сложился в первые годы работы над становлением крупного сетевого проекта в области ритейла. Данным коллективом было спроектировано, согласовано со всеми надзорными органами государственной власти, построено более 150 объектов в Москве, Московской, Владимирской, Рязанской, Смоленской, Калужской, Ленинградской, Тверской, Ярославской областях.

Важной, неотъемлемой частью проектирования составляет техническое обследование зданий и сооружений. Огромный жилой и нежилой фонд, только города Москвы, требует ежегодных затрат на оценку и обследование технического состояния зданий. Объективная, во всех разделах обследования оценка состояния зданий позволяет повысить капитализацию недвижимого фонда. Данные оценки помогают становлению рынка девелопмента и цивилизации языка этой отрасли.

За годы работы нашего подразделения обследования, было составлено около 100 Технических заключений о состоянии строительных конструкций, инженерных сетей, юридического статуса объектов.

Проектирование объектов видится членам нашего бюро как оптимальное по рациональности и красоте решение выражающее желание Заказчика. Опыт, приобретенный коллективом, позволяет достаточно быстро сформулировать в проектную документацию требования Заказчика, нормативных документов и приступить к реализации. В дни принятия инвестиционных решений (инвесткоммитетов, заседаний кредитных комиссий и т.п.) наличие проекта или этапов его согласования, зачастую и становятся решающим аргументом в пользу положительного ответа.

Согласовательный процесс – ответственный этап реализации проекта. В каждом разделе проекта достигается наиболее приемлемое решение, позволяющее упростить и рационализировать этот и без того затянутый, заадминистрированный и коррумпированный процесс получения разрешений и допусков. Вся работа по организации документооборота согласовательного процесса, его график, подготовка и получение справок, доверенностей, бухгалтерской отчетности и т.п., отрегулирована и оптимизирована до минимальных сроков и вложений в ускорение.

Проектирование инженерных сетей ставит своей основной задачей создание комфортных, экономически оправданных условий для жизни и работы людей. Постоянно меняющиеся технические, эксплуатационные, экономические условия жизни и бизнеса заставляют ежедневно вносить коррективы в существующие и потенциальные проекты, держать руку на пульсе развития инженерной техники и энергоносителей.

## Разделы проектов.

### 1.1. Архитектурное проектирование.

Объемно-пространственное решение объекта, его композиционное и функциональная схема представляют собой плод совместной мысли Заказчика и проектировщика. Основной костяк организации жизни или бизнеса посредством организации пространства. Выработка точных пропорций в соотношении площадей. Видение перспектив развития ситуации эксплуатации недвижимости, позволяет предлагать оптимальные проектные решения еще на стадии формирования технологических

решений для бизнес схем объекта. В данном разделе закладываются все эстетические принципы и видения, предъявляемые к объекту недвижимости, формируется его образ и идеология.

### 1.2. Вентиляция, отопление, кондиционирование.

Комфортный для физиологии человека климат вот конечный итог проектных решений вырабатываемых данным разделом. Благоприятные для здоровья, функциональной активности, работы и отдыха человека условия, их адаптация к климату, времени суток и года, эффективное энергопотребление для создания искусственного микроклимата могут быть достигнуты разными средствами, их выбор и оптимизация, модернизация в ближайшей и дальней перспективе решаются в расчетах, схемах и спецификациях проекта вентиляции и отопления.

Высокая эпидемиологическая и экологическая степень защищенности населения выводится во главу принципов проектирования и согласования. Данный раздел подвергается наиболее пристальной критике со стороны Роспотребнадзора, Мосжилинспекции и других согласующих инстанций, так как забор воздуха потребителем и его выбросы в окружающую среду строго регламентируются статьями нормативных документов. Отопление один из самых затратных разделов эксплуатации. В эволюции систем отопления идет работа по постоянному повышению КПД средств отопления, выработке все более гибких схем его организации и автономизации, и автоматизации.

### 1.3. Водоснабжение и водоотведение.

Создание благоприятных условий для человека в части гигиены, организации питания, экологичности жизни и работы является предметом решения раздела «Водоснабжение и водоотведение». Трендом развития данного раздела является его автономность для объектов загородного домостроения и мобильность в отношении городской недвижимости. Мощное развитие технологических средств ВК заставляет проектировщиков идти в ногу с передовыми научно-техническими разработками уже представленными на рынке. Важным аспектом данной темы проектирования является водоподготовка и водоочистка (фильтрация).

### 1.4. Электроснабжение.

Основной раздел позволяющий сделать недвижимость в рационально пригодный для эксплуатации объект. Растущее энергопотребление и дефицит энергоресурсов заставляют при проектировании выбирать рациональные решения по подбору средств и схем организации электроснабжения и электроосвещения. Сложная система согласования данного раздела в Роспотребнадзоре, Энергосбыте, Управляющей компании диктующие свои тесные рамки в средствах и времени. Некорректно сформулированные требования Заказчика, неправильно полученные технические условия, вследствие этого нерационально принятые проектные решения затрудняют, затягивают сроки получения разрешений и допусков. Отступление от согласованных проектов, выполнение работ монтажников с нарушениями от ПУЭ усложняет, а зачастую и отбрасывает назад к этапу начала проектирования и согласования достигнутые результаты. Разработка данного раздела тесно перемежается с разработкой слаботочных сетей объекта СКС, СКУД, ПиОС (пожаро-охранной сигнализацией) и потому также находятся под пристальным вниманием надзорных организаций в частности МЧС.